



Gemeinde Wettringen

KREIS STEINFURT

Bebauungsplan Nr. 25
„Laukamp III - alt“, 3. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Proj. Nr: 219402
Datum: 2020-04-21

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich	3
4	Bestandssituation	3
5	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
5.1	Flächennutzungsplan	4
5.2	Bebauungsplan	4
6	Innenentwicklung	5
7	Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte	5
8	Örtliche Bauvorschriften	6
9	Erschließung	7
10	Berücksichtigung der Umweltbelange	8
11	Abschließende Erläuterungen	9
11.1	Altlasten	9
11.2	Denkmalschutz	10
11.3	Städtebauliche Zahlen und Werte	10
12	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2020-04-21

Proj. Nr. 219402

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Dipl. Ing. Moritz Richling

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Wettringen an der „Metelener Straße“ (K 61), die nach Fertigstellung der Ortsumgehung Wettringen (Bundesstraße B 70) entsprechend heruntergestuft worden ist. Nach Fertigstellung hat das Verkehrsaufkommen im Ortskern deutlich abgenommen.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Laukamp III - alt“ vor. Der Bebauungsplan wird geändert, um die bauliche Ausnutzung einzelner Grundstücke im nördlichen Bereich des Plangebiets zu optimieren. Es bestehen konkrete Bauabsichten zur Nachverdichtung, die nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht zugelassen werden können.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Wettringen hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Laukamp III - alt“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Die hier anstehende Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB zu qualifizieren ist. Die Bebauungsplanänderung dient dabei „*anderen Maßnahmen der Innenentwicklung*“, da hier durch die Überplanung besiedelter Gebiete im Sinne des § 30 BauGB der Zweck verfolgt wird, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen für vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen zu ändern (vgl. BR-Drs. 558/06, S. 23; VG Berlin, Urt. v. 15.11.2011, 13 A 184.08, BeckRS 2011, 56816; Krautzberger, in: Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 132 Lfg. 2019, § 13a Rn. 30).

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch die Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Wettringen hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab. Auch von einer Umweltprüfung und vom einem Umweltbericht wird abgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Ortskern mit einer Vielzahl an Anliegern im Umfeld macht die Gemeinde Wettringen hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschließlich 24.03.2020. Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da sich keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans ergeben haben, hat der Rat der Gemeinde Wettringen in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gefasst.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Laukamp III - alt“, 3. Änderung ist Teil der Gemarkung Wettringen, Flur 34 und umfasst die Flurstücke 46, 231 und 748.

4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt westlich der Einmündung der „Augustin-Wibbelt-Straße“ in die „Metelener Straße“ (Kreisstraße K 61), ist vollständig erschlossen, nahezu eben und umfasst vier Baugrundstücke. Die Siedlungsstruktur ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit geneigten Dächern geprägt. Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur „Metelener Straße“.



Luftbild (Quelle: Land NRW, 2018, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

5 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

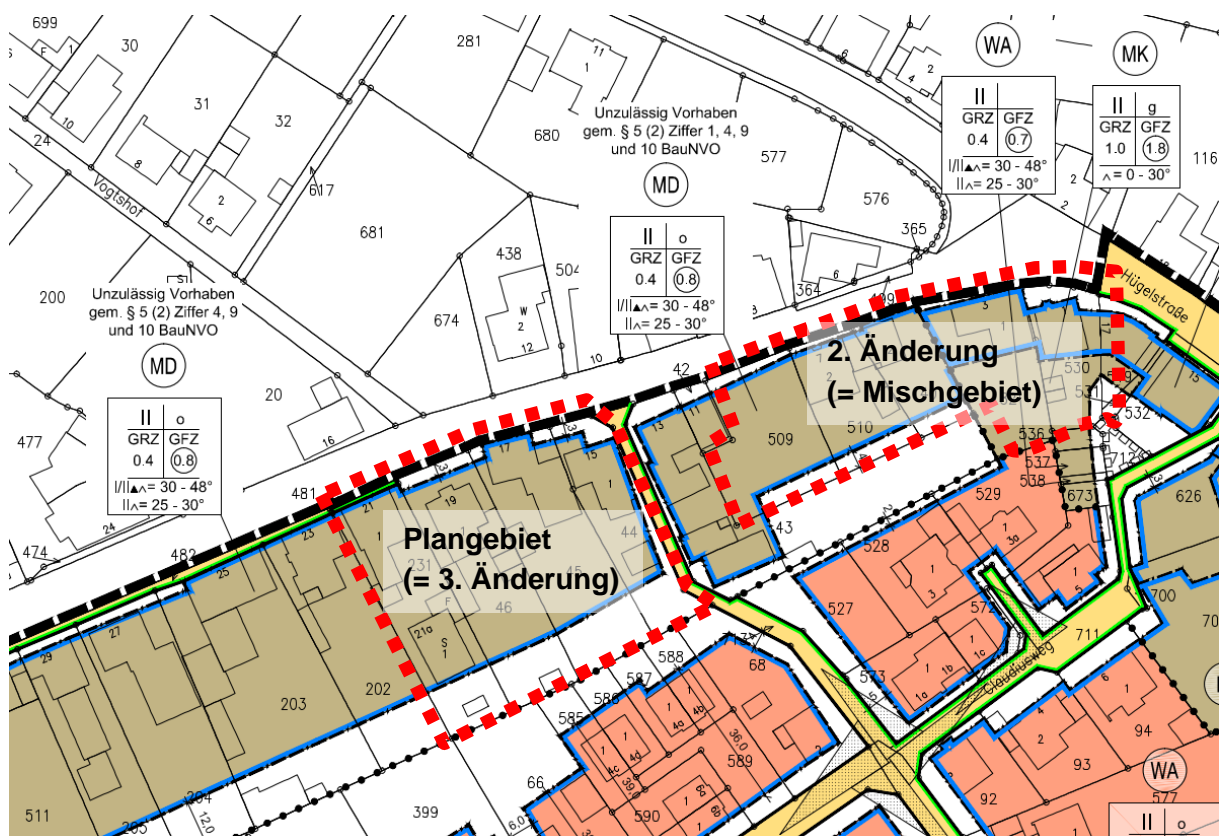
5.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Wetrtringen als gemischte Baufläche dargestellt. Da die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen ist, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.

5.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 25 „Laukamp III - alt“ vor (Ursprungsplan), der seit 1990 rechtsverbindlich ist. Der Ursprungsplan ist im Rahmen mehrerer Änderungsverfahren vollständig bzw. teilweise überplant worden; die Änderungsverfahren sind zum Teil im vereinfachten Verfahren durchgeführt worden.

Es liegt für den Bebauungsplan Nr. 25 eine Neuzeichnung von 2016 vor, die sowohl die 1. Änderung als auch die 1. bis 8. vereinfachte Änderung berücksichtigt. Im Anschluss an die Neuzeichnung von 2016 ist der Bebauungsplan durch die 2. Änderung erneut teilweise überplant worden. Im Rahmen der 2. Änderung war auch schon für benachbarte Flächen östlich der hier anstehenden Bebauungsplanänderung eine Umwandlung von Dorfgebiet in Mischgebiet erfolgt.



Bebauungsplan Nr. 25 (Neuzeichnung 2016)

Das Plangebiet ist derzeit als Dorfgebiet mit Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Es sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig, die in offener Bauweise und mit geneigten Dächern zu errichten sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist großflächig zusammenhängend festgesetzt.

Durch die 3. Änderung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Laukamp III - alt“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung werden alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25 einschließlich der rechtsverbindlichen Änderungen für die überplanten Flächen unwirksam.

6 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Den Planungsgrundsätzen des Baugesetzbuches entsprechend hat die Innenentwicklung für die Gemeinde Wettringen große Priorität.

Die Gemeinde Wettringen hat während der letzten Jahre im gesamten Gemeindegebiet die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen im Siedlungsbestand gefördert.

Die Realisierung der konkreten Bauabsichten entspricht insoweit den gemeindlichen Entwicklungszielen, als dass hierdurch konkrete Nachverdichtungspotentiale genutzt und dringend benötigter zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

7 Städtebauliche Planungsziele / Änderungsinhalte

Es bestehen konkrete Bauabsichten der Gemeinde Wettringen als Grundstückseigentümer, anstelle der vorhandenen Bebauung auf den östlichen beiden Baugrundstücken straßenseitig ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten (MI-1-Gebiet) und im rückwärtigen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in „zweiter Reihe“ zu errichten (MI-2-Gebiet).

Wesentlicher Änderungsinhalt der hier anstehenden Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen, festgesetzt durch Baugrenzen, um im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich mehr Spielräume für eine Bebauung in „zweiter Reihe“ zu schaffen (MI-2-Gebiet).

Im östlichen Bereich entlang der „Augustin-Wibbelt-Straße“ werden die Baugrenzen an die geplante Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst. Zudem werden aufgrund des engen Straßenquerschnitts in dieser innerörtlichen Lage die erforderlichen Grenzabstände zur

„Metelener Straße“, soweit in der Ursprungsplanung noch nicht so festgesetzt, erweitert und insofern vereinheitlicht.

Die Ausnutzungsziffern werden moderat auf 0,5 (Grundflächenzahl) bzw. 1,0 (Geschossflächenzahl) angehoben, um die bauliche Ausnutzbarkeit der ortskernnahen Baugrundstücke zu erhöhen.

Die hier anstehende Bebauungsplanänderung dient daneben auch der Umwandlung der Baugebietstypologie, da die hier geplante ortskernnahe Wohnnutzung einem Mischgebiet bauplanungsrechtlich angemessener als einem Dorfgebiet („ländliches“ Mischgebiet) zuzuordnen ist. Ein ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe wird in Verbindung mit den benachbarten Mischgebietsflächen östlich dieses Änderungsbereichs sichergestellt.

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie nicht störender Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Vergnügungsstätte (Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung sowie Betriebe mit Sex-Darbietungen (insbesondere Striptease-Lokale), die der Erlaubnis nach § 33a Gewerbeordnung bedürfen), werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Die Gemeinde Wettringen sieht im Falle der Ansiedlung von Spielhallen oder Peepshows die Gefahr eines Trading-Down-Prozesses, da diese Nutzungen zumeist rund um die Uhr stattfinden, das städtebauliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, zu Leerständen führen können und somit insgesamt ein Kippen des Gebietscharakters befürchten lassen.

Gartenbaubetrieben und Tankstellen werden – analog zur 1. und 2. Änderung – ausgeschlossen, da diese Nutzungen hier nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Wettringen ausreichend vorhanden sind. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenso wie die offene Bauweise unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Insofern können die Bauherren auch im rückwärtigen Bereich das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausbauen (MI-2-Gebiet).

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenfläche wird auf den Bereich entlang der „Metelener Straße“ als überörtliche Hauptverkehrsstraße beschränkt. An der „Augustin-Wibbelt-Straße“ als Anliegerstraße besteht demgegenüber kein städtebauliches Erfordernis für einen derartigen Ausschluss.

Um angesichts der geplanten Nachverdichtung den durchgrünten Charakter des Baugebiets zu erhalten, wird ergänzend ein Pflanzgebot für einen hochstämmigen, regionaltypischen Obstbaum je Baugrundstück festgesetzt.

8 Örtliche Bauvorschriften

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 „Laukamp III – alt“ liegt eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zu Dachneigung, Traufhöhe, Einfriedungen, Dachgauben,

Außenwandfläche und Dacheindeckungen vor. Im Rahmen der 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften ist die Regelung zur Dachneigung für Garagen und Nebengebäude neu verfasst worden.

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten, werden diese örtliche Bauvorschriften, sofern sie das Plangebiet der hier anstehenden Bebauungsplanänderung betreffen, weitgehend unverändert übernommen.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe werden allerdings angepasst. Daneben wird der untere Bezugspunkt dahingehend geändert, dass anstelle der Oberkante des zugehörigen Gehwegs nunmehr die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Normalhöhennull) gewählt wird; hierdurch kann eine hinreichende Bestimmtheit und Vollziehbarkeit auch im rückwärtigen Grundstücksbereich gewährleistet werden.

Im straßenseitigen Bereich wird die zulässige Traufhöhe – analog zur 2. Änderung – moderat auf ein Maß angehoben, das heute durchaus als ortsüblich bezeichnet werden kann (MI-1-Gebiet). Die Geländehöhe innerhalb des Plangebiets beträgt etwa 48,5 m über Normalhöhennull (NHN). Insofern sind nunmehr Traufhöhen von etwa 8,5 m zulässig. Hierdurch wird den Grundstückseigentümern eine moderate Nachverdichtungsmöglichkeit eröffnet. Gleichzeitig kann sichergestellt werden, dass sich auch die künftige Bebauung harmonisch in den Siedlungsbestand einfügt und nicht unverhältnismäßig aus diesem hervortritt.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe im rückwärtigen Grundstücksbereich auf höchstens 53,00 m über Normalhöhennull kann gewährleistet werden, dass im Übergang zu den südlich angrenzenden Baugrundstücken ausschließlich optisch eingeschossige Gebäude mit einer Traufe von etwa 4,5 m, bei denen das zweite Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig ist, errichtet werden können (MI-2-Gebiet).

Zudem werden grundlegende Vorgaben zu Werbeanlagen und Warenautomaten neu festgesetzt, um in Randlage zum Ortskern eine Störung des Ortsbilds sowie der Qualität der Gebäude und des öffentlichen Raumes zu vermeiden. Werbeanlagen für die individuelle Eigenwerbung der Betriebe sind hiernach ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass der öffentliche Straßenraum durch Werbeträger dominiert wird und dadurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Die Einschränkung der Gesamtgröße von Werbeanlagen auf eine maximale Gesamtbreite von 1,50 m und eine Gesamthöhe von max. 2,50 m sowie die Unzulässigkeit von wechselndem und sich bewegendem Licht unterstützt das Planungsziel, dass sich die Werbeanlagen der Architektur unterordnen. Auf diesen Gesichtspunkt zielt auch die Begrenzung von Warenautomaten ab.

9 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Einmündung der „Augustin-Wibbelt-Straße“ in die „Metelener Straße“ (Kreisstraße K 61), die nach Fertigstellung der Ortsumgehung Wettringen

(Bundesstraße B 70) entsprechend heruntergestuft worden ist. Nach Fertigstellung hat das Verkehrsaufkommen im Ortskern deutlich abgenommen.

Da die Stellplatzanlage der geplanten Wohnbebauung über die „Augustin-Wibbelt-Straße“ erschlossen werden soll, ist auf diesem Teilstück eine Verbreiterung dieser Straße erforderlich.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wettringen.

Die zentrale Bushaltestelle „Wettringen Kirche“ befindet sich etwa 400 m östlich des Plangebiets an der „Kirchstraße“ nahe dem Rathaus. Eine weitere Bushaltestelle liegt an der „Meteler Straße“ in rund 150 m Entfernung.

Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Da gegenüber der Ursprungsplanung keine Mehrversiegelung im Plangebiet ermöglicht wird, erhöht sich die Menge an Oberflächenwasser nicht.

Durch die Planung tritt keine Erhöhung der Abwassermenge auf, so dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kanalisation zu erwarten sind.

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird aufgestellt, um die bauliche Ausnutzung einzelner Grundstücke zu optimieren. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche überschreitet den in § 13a BauGB angegebenen Schwellenwert von 20.000 m² nicht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Durch die Bebauungsplanänderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung und vom einem Umweltbericht abgesehen.

Durch die geringfügigen Änderungen der Festsetzungen im Rahmen der hier anstehenden Bebauungsplanänderung verändern sich die Rahmenbedingungen für die Klimaschutzziele weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung sowie die Gehölzfällung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also von Anfang Dezember bis Ende Februar, zulässig. Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhendurchmesser > 50 cm und Strukturen wie Totholz, Spalten, Rindenabplatzungen oder Höhlen) sind vor den Fällarbeiten von einem Sachverständigen auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach Kenntnisstand der Gemeinde Wettringen befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Altstandort, Altablagerungen, o.ä.

Im näheren Umfeld des Plangebiets wurde auf dem Grundstück „Metelener Str. 2“ zwischen 1955 und 1991 die Autolackiererei Dirksen betrieben (Gemarkung Wettringen, Flur 34, Flurstück 115); eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der Auswirkungen dieser ehemaligen Nutzung liegt nach Auskunft des Kreises Steinfurt bis dato nicht vor. Die Gemeinde Wettringen geht davon aus, dass aufgrund der dazwischenliegenden Straßenfläche keine Auswirkungen vorliegen, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu melden bzw. mit ihr abzustimmen. Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen. Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen. Ggf. sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

11.3 Städtebauliche Zahlen und Werte

1. Größe des Plangebiets (= Bruttobauland)	100 %	0,38 ha
2. Öffentliche Verkehrsfläche	3%	0,01 ha
3. Nettobauland (MI-Gebiet)	97 %	0,37 ha

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Laukamp III - alt“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Wettringen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2020-04-21

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Laukamp III - alt“, 3. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom zugrunde gelegen.

Wettringen,

.....
Bürgermeister